

都市更新權利變換地價改算作業原則

內政部中華民國 93 年 6 月 18 日台內地字第 0930072898 號令訂定發布

內政部中華民國 97 年 7 月 11 日台內地字第 0970108010 號令修正發布第一點、第二點、增訂第三點、第四點、第五點

一、為利於直轄市、縣（市）政府辦理都市更新權利變換後各宗土地之當期公告土地現值、原地價（原規定地價或前次移轉現值）、申報地價改算，特訂定本原則。

二、當期公告土地現值：

都市更新權利變換有地籍整理情形者，權利變換實施地區內各宗土地之當期土地現值，應按各宗土地所屬地價區段計算公告之。

三、原地價：

（一）權利變換後多配：

1、應分配部分

（1）歷次原地價年月與其原地價單價維持不變。

（2）歷次原地價年月之權利範圍計算如下：

各土地所有權人各該歷次原地價年月之權利範圍 = 該土地所有權人權利變換後實際分配之權利範圍 × 該土地所有權人權利變換前各該歷次原地價年月之公告土地現值總額 / 該土地所有權人權利變換前之公告土地現值總額加總 × 該土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物權利價值總額 / 該土地所有權人權利變換後實際分配之土地及建築物權利價值總額

（3）權利變換後地籍整理時因土地使用分區不同或其他原因無法併成一宗仍為數宗者，第（1）子目歷次原地價單價需再乘以下列計算式：

同一權利變換計畫實施地區土地總面積 × 權利變換後該宗土地公告土地現值總額 / 權利變換後各宗土地公告土地現值總額加總 / 權利變換後該宗土地面積

2、多配部分

（1）以權利變換計畫發布實施日為其原地價年月，並以權利變換計畫

發布實施日當期公告土地現值為其原地價單價。

(2) 多配部分之權利範圍計算如下：

各土地所有權人多配部分之權利範圍 = 該土地所有權人權利變換後實際分配之權利範圍 × 該土地所有權人權利變換後實際分配之土地及建築物權利價值總額 - 該土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物權利價值總額 / 該土地所有權人權利變換後實際分配之土地及建築物權利價值總額

(二) 權利變換後少配或無多配：

1、歷次原地價年月與其原地價單價維持不變。

2、歷次原地價年月之權利範圍計算如下：

各土地所有權人各該歷次原地價年月之權利範圍 = 該土地所有權人權利變換後實際分配之權利範圍 × 該土地所有權人權利變換前各該歷次原地價年月之公告土地現值總額 / 該土地所有權人權利變換前之公告土地現值總額加總

3、權利變換後地籍整理時因土地使用分區不同或其他原因無法合併成一宗仍為數宗者，第一目歷次原地價單價需再乘以下列計算式：

同一權利變換計畫實施地區土地總面積 × 權利變換後該宗土地公告土地現值總額 / 權利變換後各宗土地公告土地現值總額加總 / 權利變換後該宗土地面積

(三) 權利變換關係人以權利變換計畫發布實施日為其權利變換後原地價年月，並以權利變換計畫發布實施日當期公告土地現值為其權利變換後原地價單價。

(四) 都市更新條例第三十條規定之折價抵付共同負擔土地以權利變換計畫發布實施日為其權利變換後原地價年月，並以權利變換計畫發布實施日當期公告土地現值為其權利變換後原地價單價。

(五) 權利變換前土地有成立二個以上之信託關係者，其權利變換後之原地價應按權利變換前各個委託人之原地價分別改算。

四、申報地價：

(一) 各土地所有權人之申報地價單價 = 權利變換前該土地所有權人各宗土地申報地價總額加總 / 權利變換前該土地所有權人各宗土地面積加總

(二) 都市更新條例第三十條規定之七項共同負擔土地之申報地價單價 = 權利

變換後毗鄰共同負擔土地各宗土地申報地價總額加總/權利變換後毗鄰共同負擔土地各宗土地面積加總

- (三) 權利變換關係人之申報地價單價=權利變換前權利變換關係人所屬土地所有權人對應各該宗土地申報地價總額加總/權利變換前權利變換關係人所屬土地所有權人對應各該宗土地面積加總

五、都市更新事業實施者應提供經都市更新主管機關核定之下列資料予地政機關：

- (一) 各土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物權利價值總額。
- (二) 各土地所有權人權利變換後實際分配之土地及建築物權利價值總額。
- (三) 權利變換前權利變換關係人所屬土地所有權人對應各該宗土地申報地價總額加總。
- (四) 權利變換前權利變換關係人所屬土地所有權人對應各該宗土地面積加總。